

Construction en dehors de la zone à bâtir

Transformation de locaux à usage commercial en logements en vertu de l'article 37a LAT

L'OACOT a jusqu'à présent autorisé des transformations de biens-fonds industriels ou artisanaux en logements, qui constituaient des changements d'affectation complets, en vertu de l'article 37a LAT.

Le Tribunal fédéral a rendu le 8 octobre 2014 un arrêt de principe sur l'interprétation de cet article¹. Il est parvenu à la conclusion, se fondant sur les travaux préparatoires, que la dérogation prévue par cette disposition n'autorisait pas de tels changements complets d'affectation. Un changement d'affectation n'est possible que si la construction à usage commercial continue à être utilisée commercialement. Une nouvelle affectation au logement n'est admissible que si elle est nécessaire à l'exploitation commerciale et qu'elle est secondaire par rapport à l'affectation commerciale.

L'OACOT doit adapter sa pratique au vu de ces conclusions. Pour ce qui est des changements d'affectation de biens-fonds industriels ou artisanaux situés hors de la zone à bâtir, la marge de manœuvre sera désormais moins grande.

Délai de cinq ans de l'article 46 de la loi sur les constructions

Selon l'article 46, alinéa 3 LC², l'autorité ne peut exiger le rétablissement de l'état conforme si moins de cinq ans se sont écoulés **à partir du jour où l'état non conforme à la loi a été connu (lire: aurait pu être constaté)**. Le délai de cinq ans ne s'applique toutefois **pas** lorsque le rétablissement concerne une situation réglée par le droit fédéral, comme **la construction hors de la zone à bâtir**³.

Néanmoins, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un délai de péremption de 30 ans s'applique pour les constructions hors de la zone à bâtir⁴.

Ce délai n'est toutefois pas absolu. Pour des raisons liées à la protection de la bonne foi, il est possible que le droit de demander le rétablissement s'éteigne après une période plus courte. Par ailleurs, des intérêts

publics particulièrement importants peuvent justifier un rétablissement indépendamment du temps écoulé.

Installations de chantier hors de la zone à bâtir: nécessité ou non d'obtenir un permis de construire

S'agissant des installations de chantier, la législation sur les constructions règle uniquement les questions de sécurité⁵.

Il peut fondamentalement être parti du principe que, lorsqu'un permis de construire est octroyé, les installations de chantier qui peuvent être considérées comme étant usuelles et nécessaires au projet de construction concerné sont autorisées. En revanche, si ces installations s'étendent sur une autre parcelle hors de la zone à bâtir, il convient d'en tenir compte dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire. Le cas échéant, l'emplacement des installations doit être mentionné dans le formulaire 1.0 et les modalités (nature et étendue) doivent être décrites dans le dossier de demande de permis de construire. Les surfaces réservées aux chantiers ayant une nouvelle affectation provisoire, par exemple les parcs de stationnement de taille importante ou les emplacements de stockage industriels, requièrent dans tous les cas un permis de construire.

Nouveaux documents sur Internet

Une nouvelle version (état: juin 2015) du formulaire **2.0 Technique** est disponible sur le site de l'OACOT.

Un **formulaire d'annonce pour les installations solaires (InS)** non soumises à autorisation peut être téléchargé depuis peu à partir du site de l'OACOT ou de celui de l'Office de la coordination environnementale et de l'énergie (OCEE).

Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent en effet pas d'autorisation, en vertu de l'article 18a LAT. De tels projets doivent être simplement annoncés à l'autorité compétente.

Les mémentos et principes d'agencement suivants sont disponibles dès à présent sur le site de l'OACOT:

- **A3:** Transformation et changement d'affectation d'une construction digne de protection (art. 24d, al. 2 LAT)

¹ ATF 140 II 509; commune de Mels, canton de Saint-Gall

² Loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC; RSB 721.1)

³ Voir Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des

Kantons Bern, article 46, note 11b

⁴ ATF 1C_726/2013

⁵ Ordonnance du 6 mars 1985 sur les constructions, article 75 (OC; RSB 721.1)



Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire (OACOT)

Nydegasse 11/13 3011 Berne
Tél. 031 633 77 70

- **A4:** Construction dans un territoire à habitat traditionnellement dispersé – logement et commerce local (art. 39 OAT)
- **L2:** Habitation agricole (art. 16a LAT)
- **L3:** Bâtiments d'exploitation agricole (art. 16a LAT)

Les principes d'agencement en relation avec l'article 16a LAT concernant la construction de bâtiments d'exploitation agricole ont été regroupés dans un document séparé, qui peut également être consulté sur Internet.

